



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA REUNION

ARRÊTE n° 18 - 1040 SPCSJ

**Déclarant insalubre remédiable un immeuble d'habitation
appartenant à Madame TRENOUL Marie Jasmine (Usufruitière)
et Monsieur CARLOT Ritchie Joël (Nu-proprétaire)
édifié sur la parcelle cadastrée EM 891
au 82 rue Georges Moy de la Croix – Terre Sainte -
sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE**

---0---

LE PREFET DE LA REUNION
Chevalier de la Légion d'Honneur
Chevalier de l'Ordre National du Mérite

VU le Code de la santé publique et notamment ses articles L.1331-26 à L.1331-30, L.1337-4, R.1331-4 à R1331-11 ;

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.521-1 à L.521-4, L.541-2 et L.541-3;

VU les articles 2384-1, 2384-3 et 2384-4 du Code Civil;

VU le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent;

VU le Règlement Sanitaire Départemental de La REUNION ;

VU l'arrêté préfectoral n°2015-194/ARS du 01 octobre 2015 portant désignation des membres du Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques de la Réunion (CODERST);

VU l'arrêté préfectoral n° 18-442/SPCSJ du 16 mars 2018 portant injonction de faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée;

VU le rapport du Directeur Général de l'Agence de Santé Océan Indien en date du 27/04/2018 ;

VU l'avis émis par le Conseil Départemental de l'Environnement et de Risques Sanitaires et Technologiques (CODERST) en sa séance du 29 mai 2018 sur la réalité et les causes de l'insalubrité des immeubles susvisés et sur les mesures propres à y remédier;

CONSIDÉRANT que l'immeuble constitue un danger pour la santé des personnes susceptibles d'occuper ce logement, notamment aux motifs suivants : surface de sol irrégulière ; installation électrique insuffisamment sécurisée : défauts de l'appareil général de commande et de protection, risques de contacts directs avec des éléments sous tension et de court-circuit, défaut de protection contre les contacts indirects, défaut de protection contre les surintensités et installation électrique sous-dimensionnée ; humidité excessive, notamment du fait de remontées capillaires ; défaut de ventilation des pièces de service ; défaut de ventilation de certaines pièces principales, notamment d'une chambre dépourvue d'ouvrant sur l'extérieur ; mauvais état des surfaces de la salle d'eau et du cabinet d'aisance ; éclairage naturel déficient dans une chambre dépourvue d'ouvrant sur l'extérieur ; pièce principale de superficie inférieure à 7 m² ; hauteur sous plafond insuffisante dans le bloc sanitaire ; défaut d'isolation acoustique vis-à-vis des bruits intérieurs, en raison de cloisons séparatives non jointives au plafond.

CONSIDÉRANT que le CODERST est d'avis qu'il est possible de remédier à l'insalubrité de cet immeuble ;

CONSIDÉRANT dès lors qu'il y a lieu de prescrire les mesures appropriées et leur délai d'exécution ;

SUR proposition du Secrétaire général de la préfecture ;

ARRETE

ARTICLE 1: L'immeuble sis 82 rue Georges Moy de la Croix, situé sur la parcelle cadastrée EM 891 sur le territoire de la commune de SAINT-PIERRE, propriété de Madame TRENOUL Marie Jasmine (usufruitière) et Monsieur CARLOT Ritchie Joël (nu-proprétaire), domiciliés respectivement 18 chemin Cimendef 97441 SAINTE-SUZANNE et 26 rue du père Lafosse – Appt 26 - 97490 SAINTE-CLOTILDE, est déclaré insalubre avec possibilité d'y remédier.

ARTICLE 2: Afin de remédier à l'insalubrité constatée, il appartient aux propriétaires mentionnés à l'article 1 de réaliser selon les règles de l'art, et avant toute remise à disposition du logement à des fins d'habitation, les mesures ci-après :

- **Prescriptions relatives au bâtiment :**

Isolation phonique / thermique :

- Toutes mesures nécessaires pour remédier aux défauts d'isolation thermique ;

- **Prescriptions relatives au logement :**

Structure et isolation :

- Toutes mesures nécessaires pour chaque pièce principale dispose d'un éclairage naturel satisfaisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ;
- Toutes mesures nécessaires pour chaque pièce principale dispose d'une surface supérieure à 7m², l'une au moins des pièces principales devant disposer d'une surface supérieure à 9m² ;
- Rehaussement des cloisons séparatives entre les pièces afin d'assurer une isolation acoustique vis-à-vis des bruits intérieurs ;

Humidité / aération / ventilation :

- Toutes mesures nécessaires pour que chaque pièce principale dispose d'une ventilation suffisante ;
- Toutes mesures nécessaires pour remédier à la non-conformité du bloc sanitaire : rattachement au logement, création des amenées d'air frais en partie basse, et des extractions d'air vicié donnant sur l'extérieur, en partie haute ;
- Recherche des causes d'humidité, réalisation des travaux nécessaires à leur suppression et réfection des revêtements dégradés ;

Equipement / usage / entretien :

- Mise en place de revêtements adaptés dans les pièces d'eau, au sol et sur les murs ;
- Réfection ou remplacement des équipements détériorés ou non fonctionnels, dans les pièces de service ;
- Réfection de la plomberie et des évacuations d'eaux usées des pièces de service ;

Sécurité / risques spécifiques :

- Reprise des sols afin de supprimer les irrégularités susceptibles de provoquer des chutes de personnes.

Ces travaux ne font pas obstacle à la réalisation des mesures prescrites par l'arrêté n°18-442/SCPSJ du 16 mars 2018 visant à faire cesser un danger imminent en raison d'une installation électrique non sécurisée.

Dans l'attente de la réalisation des travaux, les propriétaires procèdent à la fermeture efficace des accès au logement afin d'éviter toute réoccupation de l'immeuble.

ARTICLE 3: La mainlevée du présent arrêté d'insalubrité ne peut être prononcée qu'après constatation de la conformité de la réalisation des travaux aux mesures prescrites pour la sortie d'insalubrité, par les agents compétents.

Les propriétaires mentionnés à l'article 1 tiennent à disposition de l'administration tous justificatifs attestant de la réalisation des travaux, dans les règles de l'art.

ARTICLE 4 : Le non-respect des prescriptions du présent arrêté et des obligations qui en découlent sont passibles des sanctions pénales prévues par l'article L. 1337-4 du Code de la santé publique ainsi que par les articles L. 521-4 et L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, reproduits en annexe.

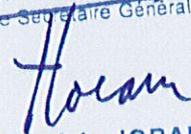
ARTICLE 5 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux auprès du préfet de La Réunion. L'absence de réponse dans un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet.
Le présent arrêté peut également faire l'objet d'un recours hiérarchique auprès du ministre chargé de la santé (Direction générale de la santé –EA 2-14, avenue Duquesne, 75350 PARIS 07 SP). L'absence de réponse dans un délai de quatre mois vaut décision implicite de rejet.
Un recours contentieux peut être déposé auprès du Tribunal Administratif de Saint-Denis (27, rue Félix Guyon - BP 2024 - 97488 SAINT DENIS CEDEX), dans le délai de deux mois à compter de la notification précitée, ou dans le délai de deux mois à partir de la réponse de l'administration si un recours administratif a été déposé.

ARTICLE 6: Le présent arrêté est notifié aux personnes mentionnées à l'article 1, au Directeur de la Caisse d'Allocations Familiales de La Réunion ainsi qu'à Monsieur le Président du Conseil Départemental de La Réunion.
Le présent arrêté est transmis au Maire de la commune de SAINT-PIERRE en vue de son affichage en mairie ainsi que sur la façade des immeubles.

ARTICLE 7 : Le Maire de SAINT-PIERRE, le Sous-préfet chargé de mission cohésion sociale et jeunesse, le Sous-préfet de SAINT-PIERRE, le Directeur de la Sécurité Publique, le Directeur de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement, le Directeur de la Jeunesse des Sports et de la Cohésion Sociale, le Directeur Régional des Finances Publiques, le Directeur Général de l'Agence Régionale de Santé, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui est publié au recueil des actes administratifs de la Préfecture, et à la conservation des hypothèques à la diligence des propriétaires mentionnés à l'article 1.

Fait à SAINT-DENIS, le 12 JUN 2018

LE PRÉFET
Pour le Préfet et par délégation
le Secrétaire Général


Frédéric JORAM

ANNEXES :

Articles L521-4 et L111-6-1 du CCH
Article L1337-4 du CSP